

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penilaian

Dalam menilai atas kelayakan jaminan maka dapat dinilai berdasarkan 5C sebagai berikut.

1. *Character* merupakan sifat atau watak seseorang. Sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya. Untuk membaca watak atau sifat dari calon debitur dapat dilihat dari latar belakang nasabah, baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang di anutnya, keadaan keluarga, hobi dan jiwa sosial. Dari sifat dan watak dapat dijadikan suatu ukuran tentang “kemauan” nasabah untuk membayar.
2. *Capacity* adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kewajiban. Dari penilaian ini terlihat kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis. Kemampuan ini dihubungkan dengan latar belakang pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahannya. Sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.
3. *Capital* untuk melihat penggunaan modal apakah efektif atau tidak dapat dilihat dari laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya. Analisis *capital* juga harus menganalisis dari

4. mana saja sumber modal yang ada sekarang ini, termasuk presentase modal yang digunakan untuk membiayai proyek yang akan dijalankan, berapa modal sendiri dan modal pinjaman.
5. *Condition* dinilai dari segi ekonomi, sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk dimasa yang akan datang. Penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik. Sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.
6. *Collateral* merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik dan non fisik. Jaminan hendaknya melebihi kredit yang diberikan. Jaminan harus deteliti keabsahan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin (Kasmir, 2011:117).

B. Agunan

1. Pengertian Agunan

Agunan pembiayaan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Atau dalam artian luas agunan pembiayaan meliputi watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur (Djamil, 2012 : 43). Dan menurut Undang-Undang Perbankan No.11 Pasal 1 butir 23 yang dimaksud dengan agunan adalah “Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”

2. Fungsi agunan

Secara umum agunan berfungsi sebagai agunan pelunasan pembiayaan dan agunan juga memiliki dua fungsi penting yaitu :

- a. Agunan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang merupakan jaminan *immateril* yang berfungsi sebagai *first way out* yaitu sumber pembayaran yang berasal dari kelayakan usaha dan berdasarkan *cash flow*. Dari agunan *immateril* tersebut diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan bisnis yang akan digunakan untuk melunasi pembiayaan sesuai dengan perjanjian.
- b. Agunan pembiayaan bersifat materil atau kebendaan berfungsi sebagai *second way out* yaitu adanya agunan aktiva likuid dan marketable sebagai kontrak garansi apabila *first way out* dinilai kurang atau tidak memadai jadi akan dilakukan penjualan atau eksekusi agunan apabila debitur gagal memenuhi kewajibanya melalui *first way out*.

3. Konsep Agunan

- a. Dalam hukum islam

Menurut Djamil, (2012) Dalam hukum islam berkaitan dengan jaminan utang dikenal dengan dua istilah yaitu kafalah dan rahn.

- 1) *Kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful aliah*) yang diberikan satu pihak kepada pihak lain dimana jaminan penanggung (*kafil*) bertanggung jawab atas

pembayaran kembali suatu hutang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*).

- 2) Menurut Dewan Syariah Nasional, *Rahn* menahan barang sebagai agunan atau jaminan hutang. Sedangkan menurut Bank Indonesia *Rahn* adalah akad penyerahan barang atau harta (*marhun*) kepada bank (*murtahin*) sebagai jaminan sebagian atau seluruh hutang.

b. Dalam hukum nasional

1) Jenis-jenis jaminan Djamil, (2011:45)

Dalam tata hukum Indonesia, jaminan dapat digolongkan sebagai berikut :

- a. Dilihat dari kelahirannya, jaminan ada yang lahir karena undang-undang.
- b. Dilihat dari sifatnya kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
- c. Dilihat dari wujud objeknya, jaminan ada yang berwujud (*materiil*) dan tidak berwujud (*materiil*).
- d. Dilihat dari jenis benda yang menjadi objek jaminan, jaminan ada yang berupa benda bergerak dan berupa jaminan benda tidak bergerak.
- e. Dikaitkan dengan objek yang dibiayai fasilitas kredit, jaminan dalam bentuk agunan yang berupa agunan pokok dan agunan tambahan.

2) Pengikatan jaminan pembiayaan menurut Djamil, (2012:50)

- a) Hak tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan

tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

- b) Hipotik kapal adalah cara pengikatan agunan terhadap kapal indonesia yang berukuran 20 m keatas dan sudah dibukukan dalam register kapal.
- c) Gadai (pand) adalah suatu hak yang diperoleh seseorang berpiutang atas suatu barang bergerak yang diserahkan padanya oleh seseorang berhutang atau oleh orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada siberpiutang untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada siberpiutang lainnya apabila siberutang tidak melunasi utangnya.
- d) Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebani dengan Hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.
- e) Cassie adalah pemindahan hak atas suatu piutang.
- f) Penanggungan utang adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berutang manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya.

C. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

pembiayaan adalah transaksi penyediaan dana dan atau barang serta fasilitas lainnya kepada mitra yang tidak bertentangan dengan syariah dan standart Akutansi Perbankan Syariah (Karim, 2004:333). Dan menurut (Antonio, 2001:160) Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank syariah yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi

kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. Dari menurut para ahli tersebut dapat disimpulkan bahwa pembiayaan merupakan produk yang wajib dimiliki oleh perbankan syariah yang dilakukan sebagai penyediaan dana yang dimana dalam melakukannya harus sesuai dengan syariah islam.

2. Manfaat Pembiayaan

- a. Meningkatkan daya guna, peredaran dan lalu lintas uang.
- b. Meningkatkan daya guna dan peredaan barang.
- c. Meningkatkan aktivitas investasi dan pemerataan pendapatan.
- d. Sebagai asset terbesar yang menjadi sumber income dan pemerataan pendapatan (karim, 2004 : 334).

3. Jenis-jenis pembiayaan

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dana usaha bagi pembeli atau pengadaan atau penyediaan unsur-unsur barang dalam rangka perputaran usaha .
- b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan pengadaan sarana prasarana usaha (usaha tetap).

- c. Pembiayaan multiguna, yaitu pembiayaan yang dapat digunakan untuk sewa suatu barang, talangan dana, maupun biaya jasa suatu pengurusan dan lain lain .
 - d. Pembiayaan sindikasi yaitu pembiayaan yang dilakukan secara musyarakah dengan lembaga keuangan syariah lainnya kepada mitra yang jumlah kebutuhan pembiayaannya melebihi kemampuan bank
4. Persiapan analisa pembiayaan.

a. Prosedur analisa pembiayaan

- 1) Berkas dan pencatatan
- 2) Data pokok dan analisis pendahuluan
- 3) Penelitian data
- 4) Penelitian atas realisasi usaha
- 5) Penelitian atas rencana usaha
- 6) Penelitian dan penilaian barang jaminan
- 7) Laporan keuangan dan penelitiannya

b. Keputusan permohonan pembiayaan

- 1) Bahan pertimbangan pengambilan keputusan
- 2) Wewenang pengambilan keputusan

c. Pendekatan analisa pembiayaan

- 1) Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam
- 2) Pendekatan karakter, artinya bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
- 3) Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.
- 4) Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.
- 5) Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya bank memperhatikan fungsinya sebagai lembaga intermediary keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.

D. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Murabahah Murabahah (al-bai' bi tsaman ajil) atau sering dikenal dengan Murabahah saja. Murabahah berasal dari kata ribhu yang artinya keuntungan, adalah transaksi jual beli dimana bank menyebutkan keuntungannya. Bank berperan sebagai penjual sementara nasabah berperan sebagai pembeli. Dalam akad jual beli pihak penjual menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) dimana pernyataan tersebut sudah

disepakati antara dua pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli (Karim,2004 : 88).

2. Landasan hukum

- a. Al Qur'an yang artinya Allah telah mnghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (QS. Al-Baqarah(2) : 275).
- b. Al Hadis: Dari Suaib ar-Rumi ra bahwa Rasulillah saw bersabda,” Tiga hal yang didalam terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah(mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual’ (Hr.ibnu Majah) (Sudarsono, 2003:58).

3. Syarat Murabahah

- a. Pihak yang berakad:
 - 1) Cakap hukum; dan
 - 2) Sukarela (ridha), tidak dalam keadaan dipaksa atau terpaksa atau dibawah tekanan
- b. Objek yang diperjual belikan :
 - (1) Tidak termasuk yang diharamkan
 - (2) Bermanfaat
 - (3) Penyerahanya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan;
 - (4) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad; dan
 - (5) Sesuai spesifikasinya yang diterima pembeli dan diserahkan penjual.
- c. Akad/sighat:
 - (1) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad.

- (2) Antara ijab Kabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati;
- (3) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal atau kejadian yang akan datang dan
- (4) Tidak membatasi waktu, misal: “ saya jual ini kepada anda untuk jangka waktu 10 bulan setelah itu jadi milik saya kembali“

4. Rukun Murabahah

- a. Pelaku akad yaitu ba'I (penjual) memiliki barang untuk dijual, dan musyitari (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan yang akan membeli barang.
- b. Objek akad yaitu mab'I (barang dagangan) dan tsaman (harga).
- c. Shighah yaitu ijab dan qabul.

5. Jenis Murabahah

- a. Al- Muarabahah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati dan pihak penjual sudah menguasai atau memiliki barang atau produk pada waktu negosiasi dan berkontrak (Antonio, 2001 : 103)
- b. Murabahah Kepada Pemesan Pembelian (Murabahah KPP) yaitu bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah) (Karim, 2004 : 105)

6. Skema Murabahah



Keterangan :

1. Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
2. Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
3. Atas dasar akad yang dilaksanakn antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari supplier/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.

4. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
 5. Nasabah menerima barang dari supplier dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
 6. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran.
- Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran (ismail, 2011:139).

